

**Décision
du Directeur Général
en matière de financement**

Décision n°03-26

Vu l'article R421-18 du C.C.H,

Vu la délibération n°02/17 du Conseil d'Administration du 18 janvier 2017, relative à la nomination du Directeur Général,

Vu la délibération n°25/20 du Conseil d'Administration du 18 septembre 2020 relative à la délégation de compétence du Conseil d'Administration au Directeur Général,

Objet: NANTES – CITY'ZEN - CHANTRERIE - VEFA - CONSTRUCTION NEUVE - 17 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX COLLECTIFS - PRIX DE REVIENT ET PLAN DE FINANCEMENT PRÉVISIONNELS - DEMANDE DE FINANCEMENT ET DE GARANTIE D'EMPRUNTS

Considérant que,

I – Argumentaire

D'après l'estimation du montant des travaux, de la charge foncière et des honoraires, le prix de revient de l'opération :

- CITY'ZEN – Construction de 17 logements collectifs dont 11 PLUS et 6 PLAIR**

ressort TVA incluse à : **1 448 349,69 €**
 (soit 2 861€ Net TTC par m² de SU)

Il se décompose comme suit :

	HT	Net TTC
TOTAL ACQUISITION	1 213 545,96 €	1 318 842,98 €
TOTAL HONORAIRES ET DIVERS	121 479,29 €	129 506,71 €
PRIX DE REVIENT TOTAL	1 335 025,25 €	1 448 349,69 €

II – Solution proposée

Il vous est proposé le plan de financement suivant :

. Subvention État (PLUS)	=	16 500,00 €	1,14 %
. Subvention État (PLAIR)	=	33 000,00 €	2,28 %
. Subvention Nantes Métropole (PLUS)	=	49 500,00 €	3,42 %
. Subvention Nantes Métropole (PLAIR)	=	36 000,00 €	2,49 %
. Prêt CDC PLUS (40 ans taux du livret A + 0,60%)	=	270 641,00 €	18,69 %
. Prêt CDC PLUS Foncier (80 ans taux du livret A + 0,36%)	=	317 352,00 €	21,91 %
. Prêt CDC PLAI (40 ans taux du livret A - 0,20%)	=	91 210,00 €	6,30 %
. Prêt CDC PLAI Foncier (80 ans taux du livret A + 0,36%)	=	132 183,00 €	9,13 %
. Prêt Action Logement PLUS (40 ans 0,25%)	=	48 000,00 €	3,31 %
. Fonds propres	=	453 963,69 €	31,33 %
 TOTAL			
	=	1 448 349,69 €	100,00 %

En vue de l'exécution du plan de financement, Nantes Métropole Habitat doit à présent :

1°) Demander la réalisation des prêts suivants à contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations :

. Prêt CDC PLUS (40 ans taux du livret A + 0,60%)	=	270 641,00 €
. Prêt CDC PLUS Foncier (80 ans taux du livret A + 0,36%)	=	317 352,00 €
. Prêt CDC PLAI (40 ans taux du livret A - 0,20%)	=	91 210,00 €
. Prêt CDC PLAI Foncier (80 ans taux du livret A + 0,36%)	=	132 183,00 €

2°) Demander la réalisation du prêt suivant à contracter auprès d'Action Logement :

. Prêt Action Logement PLUS (40 ans 0,25%) = 48 000,00 €

3°) Solliciter la garantie de Nantes Métropole pour les emprunts susvisés

III – Conclusion

. Vu l'exposé qui précède,

LE DIRECTEUR GENERAL VALIDE,

. le prix de revient prévisionnel

. le montant de **1 448 349,69 €** TVA incluse qui sera imputé sur le budget de l'opération (compte 2313)

. le plan de financement de l'opération pour lequel le Directeur Général est invité à réaliser auprès :

1°) de la Caisse des Dépôts et Consignations les emprunts suivants et selon les caractéristiques financières comme suit :

Caractéristiques	PLAI	PLAI foncier	PLUS	PLUS foncier
Montant	91 210,00 €	132 183,00 €	270 641,00 €	317 352,00 €
Durée de la période	Annuelle	Annuelle	Annuelle	Annuelle
Taux de période	1,50%	2,06%	2,30%	2,06%
Phase de préfinancement				
Durée (en mois)	24	24	24	24
Taux d'intérêt	1,50%	2,06%	2,30%	2,06%
Règlement des intérêts	Paiement en fin de préfinancement			
Phase d'amortissement				
Durée (en années)	40	80	40	80
Index	Livret A	Livret A	Livret A	Livret A
Marge fixe sur index	-0,20%	0,36%	0,60%	0,36%
Taux d'intérêt	Livret A -0,2 %	Livret A +0,36 %	Livret A +0,6 %	Livret A +0,36 %
Périodicité	Annuelle	Annuelle	Annuelle	Annuelle
Profil d'amortissement	Échéance prioritaire (intérêts différés)			
Modalité de révision	Double révisabilité	Double révisabilité	Double révisabilité	Double révisabilité
Taux de progressivité de l'échéance	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Il est toutefois précisé que :

- le taux d'intérêt appliqué sera celui en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt et sera révisé à chaque échéance en fonction de la variation du taux du livret A, sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0% ;
- le taux de progressivité de l'échéance, compris entre -3% et 0,50%, sera actualisable à l'émission et à la date d'effet du contrat de prêt en cas de variation du taux du Livret A, et sera révisé à chaque échéance en fonction de la variation du taux du livret A.

2°) d>Action Logement un emprunt de 48 000,00 € dont les caractéristiques sont les suivantes :

- | | |
|--|--|
| . Taux | : 0,25 % |
| . Durée | : 40 ans à compter de la date d'effet du contrat |
| . Progressivité des annuités | : 0 % |
| . Différé d'amortissement (capital uniquement) | : 4 ans |

Il est toutefois précisé que le taux d'intérêt appliqué sera celui en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt et sera révisé à chaque échéance en fonction de la variation du taux du livret A, sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0,25%.

3°) de solliciter la garantie de Nantes Métropole pour les emprunts auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations et d>Action Logement :

A cet effet, il est proposé :

- . de demander à Nantes Métropole qu'elle veuille bien faire prendre par son Conseil une délibération accordant à l'Office la garantie nécessaire au remboursement des emprunts suivants :
 - . 270 641,00 € dans le cadre du PLUS,
 - . 317 352,00 € dans le cadre du PLUS Foncier,
 - . 91 210,00 € dans le cadre du PLAI,
 - . 132 183,00 € dans le cadre du PLAI Foncier,
 - . 48 000,00 € dans le cadre Prêt Action Logement PLUS.

Cette délibération conforme au décret du 1^{er} mars 1939 relatif à la garantie des Collectivités locales aux emprunts contractés par les Organismes d'HLM, devra être prise dans les formes suivantes :

- vote de la garantie relative aux emprunts,
- autorisation du Président de Nantes Métropole à intervenir aux contrats de prêts à passer avec ces organismes,
- création, après détermination du montant de l'engagement pris, des ressources qui seront spécialement affectées à l'exécution de cet engagement et mises en recouvrement de plein droit en cas de besoin.

Enfin et conformément aux articles 3 et 4 du décret du 1^{er} mars 1939 précité, une convention fixant les conditions dans lesquelles s'exercera la garantie devra être annexée à la délibération du Conseil de Nantes Métropole.

Cette convention précisera notamment que les paiements effectués par Nantes Métropole au titre de la garantie des emprunts ont le caractère d'avances sans intérêt, remboursables au fur et à mesure des disponibilités de l'Office et au plus tard après le paiement des annuités restant dues à la Caisse des Dépôts et Consignations.

. d'autoriser le Directeur Général à signer les conventions de financement

Nantes, le 26/01/2026

Par délégation du Conseil
D'Administration
Le Directeur Général
Par délégation,
Le Directeur des Ressources
Financières

François RIVET

